

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olmo Paola Franca, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

intervenuto

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

contro

****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

STIMA DI BENI IN SETTIMO TORINESE (TO) VIA RUBATTINO N° 4

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE
LOTTO UNICO FORMATO DA ALLOGGIO E MAGAZZINO

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del:	09/03/2023
Numeri:	gen. 9812/part. 7322

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà					
Destinazione:	Alloggio (P.T.-P.1°) e magazzino (P.T.) siti in Settimo Torinese (TO), via Rubattino n. 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita €
Bene n° 1°	30	430	8	A/3	1	326,66
Bene n° 2	30	430	12	C/2	2	734,61
VALORE DI MERCATO	Valore Tot. Lotto Unico € 250.500,00					
VALORE BASE D'ASTA	Valore a base d'asta del Lotto Unico € 218.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non esistono comproprietari non eseguiti
Documentaz. ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono (servitù pagg. 11-12)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita- le ipoteche riguardano anche altri beni ed altri soggetti
Stato di occupazione:	Immobili occupati dai familiari del debitore (deceduto)

NOTE:

Si richiama tutto quanto meglio espresso al paragrafo "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" pag. 26 in particolare per quanto riguarda l'eventuale opponibilità del diritto di abitazione del coniuge superstite e per una puntualizzazione riguardante una piccola area.

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	12

Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	21
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2023 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 218.500,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	30

All'udienza del 30/06/2023, il sottoscritto Geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune, di tipo metallico e dotato di apertura automatizzata scorrevole. Si accede così alla porzione di corte comune (quella centrale del mappale n. 430), e da questa all'abitazione in oggetto che di fatto è costituita da una porzione di vecchio edificio ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto con altezze esigue.

L'abitazione è distribuita su due piani collegati da scala interna, comprendente al piano terreno cucina, soggiorno, bagno e antibagno; al piano primo due camere, corridoio, servizio igienico e balcone aggettante verso il cortile comune. E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante destinata a verde, di superficie minima; di fatto ora è interclusa ed è raggiungibile solo transitando dalle vicine proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune che immette nella porzione di corte comune, e da questa tramite vari accessi, al bene in oggetto.

L'ampio edificio un tempo era utilizzato quale laboratorio per lavanderia professionale, mentre oggi è adibito a deposito per oggetti vari, elettrodomestici, vecchi mobili, attrezzature ecc... oltre che ad autorimessa per il ricovero di veicoli di vario genere.

Il bene risulta elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed è compost al piano terreno da: tre vani, oltre a locale C.T. (quest'ultimo realizzato abusivamente).
E' compresa nel bene anche una corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante di forma stretta ed allungata oltre ad una piccola striscia ad est.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****
- ****omissis****
- ****omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****

Il sig. ****omissis****.
Il sig. ****omissis****.

I beni sono pervenuti all'esecutato in parte dalla successione del proprio padre nell'anno 1974, in parte a seguito di atto di divisione nell'anno 2002.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****
****omissis****
****omissis****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****

Il sig. ****omissis****.

Il sig. ****omissis****.

I beni sono pervenuti all'esecutato in parte dalla successione del proprio padre nell'anno 1974, in parte a seguito di atto di divisione nell'anno 2002.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'unità immobiliare confina con: il cortile comune, l'alloggio n. 430 sub. 7, la particella n. 2355 e con la porzione di fabbricato n. 430 sub.11, tutti del F. 30.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'unità immobiliare confina con: la via Rubattino, il cortile comune, le particelle n. 2011 e 1060, tutte del F. 30.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,85 m	T
Abitazione	41,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,85 m	1°
Balcone scoperto	9,80 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				141,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 141,45 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	254,00 mq	273,00 mq	1	273,00 mq	2,80 m	T
Cortile	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				291,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				291,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state desunte sulla scorta degli elaborati grafici catastali e da alcune misurazioni effettuate in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Con pratica catastale n. 463849 di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2001 in atti dal 30/07/2001 (n. 15577.1/2001) che ha riguardato i precedenti identificativi catastali Foglio 30 Particella 430 subalterni nn. 3 e 4, si costituiva il sub. 8 in trattazione. Esso assumeva i seguenti dati catastali: F. 30 n. 430 sub. 8, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani, rendita catastale Euro 326,66, Via Rubattino n. 4, Piano T-1.

Seguiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2002 - Pratica n. 526711 in atti dal 30/07/2002 (n. 22067.1/2002) con conferma del classamento e della rendita, cui succedeva la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015.

All'attualità il bene è censito nel comune di Settimo Torinese (TO) come: "F. 30 n. 430 sub. 8, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani, superficie catastale totale 121 m², Totale escluse aree scoperte 115 m², rendita catastale Euro 326,66, Via Rubattino n. 4, Piano T-1" e risulta erroneamente in ditta a: "omissis"; 2) omissis; 3) omissis; 4) omissis; 5) omissis; 6) omissis".

L'intestazione catastale non è corretta a causa della mancata redazione e/o introduzione delle volture e delle riunioni di usufrutto necessarie al fine di avere l'allineare della stessa, esattamente in capo a omissis proprietario per 1/1.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Con pratica catastale n. 463849 di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 30/07/2001 in atti dal 30/07/2001 (n. 15577.1/2001) che ha riguardato il precedente identificativo catastale Foglio 30 Particella 430 subalterni n. 5, si costituiva il sub. 6 e precisamente: "F. 30 n. 430 sub. 6, categoria C/3,

classe 2, 230 m², rendita catastale Euro 855,25, Via Rubattino n. 4, Piano T.”

Seguiva una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2002 - Pratica n. 526711 in atti dal 30/07/2002 (n. 22067.1/2002) con conferma del classamento e della rendita.

Seguivano poi nell'ordine un AMPLIAMENTO del 03/05/2006 - Pratica n. TO0187401 in atti dal 03/05/2006 (n. 96646.1/2006) che attribuiva al bene i seguenti dati: “F. 30 n. 430 sub. 10, categoria C/3, classe 2, 230 m², rendita catastale Euro 855,25, Via Rubattino n. 4, Piano T.” e una VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2007 - Pratica n. TO0396897 in atti dal 03/05/2007 (n. 40611.1/2007) che ne confermava classamento e rendita.

Si verificava la consueta variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015 in seguito alla quale il bene risultava censito nel comune di Settimo Torinese (TO) come: “F. 30 n. 430 sub. 10, categoria C/3, classe 2, 230 m², superficie catastale totale 262 m², rendita catastale Euro 855,25, Via Rubattino n. 4, Piano T.”

In data 21/02/2019 veniva introdotto il cambio d'uso da laboratorio a magazzino, con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - Pratica n. TO0041835 in atti dal 22/02/2019 U.I.U. AD USO LABORATORIO - U.I.U. AD USO MAGAZZINO (n.13230.1/2019) ed il bene assumeva i seguenti dati catastali: “F. 30 n. 430 sub. 12, categoria C/2, classe 2, 254 m², superficie catastale totale 291 m², rendita catastale Euro 734,61, Via Rubattino n. 4, Piano T.”

Infine la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2019 Pratica n. TO0218145 in atti dal 09/10/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76613.1/2019) confermava classamento e rendita.

All'attualità il bene è censito nel comune di Settimo Torinese (TO) come: “F. 30 n. 430 sub. 12, categoria C/2, classe 2, 254 m², superficie catastale totale 291 m², rendita catastale Euro 734,61, Via Rubattino n. 4, Piano T.” correttamente in ditta a :” 1) ****omissis**** - Proprietà 1000/1000”.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	430	8		A3	1	5,5 vani	Totale 121 mq - totale escluse aree scoperte 115 mq	326,66 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale riporta varie discordanze ed imprecisioni, per cui si dovrà provvedere ad effettuare una variazione catastale che riporti lo stato di fatto attuale dell'immobile.

Detta planimetria, non essendo stata adeguatamente aggiornata, riporta anche una piccola striscia di terreno come fosse ancora una porzione di area esclusiva, mentre su di essa è stato edificato il sub. 11 (porzione di altra U.I.), il tutto come meglio riferito al punto “riserve e particolarità da segnalare”, cui si demanda.

All'attualità il bene è censito nel comune di Settimo Torinese (TO) come: **“F. 30 n. 430 sub. 8, categoria A/3, classe 1, 5,5 vani, superficie catastale totale 121 m², Totale escluse aree scoperte 115 m², rendita catastale Euro 326,66, Via Rubattino n. 4, Piano T-1”** e risulta erroneamente in ditta a:” ****omissis****; 2) ****omissis****; 3) ****omissis****; 4) ****omissis****; 5) ****omissis****; 6) ****omissis****”.

L'intestazione catastale non è corretta a causa della mancata redazione e/o introduzione delle volture e delle riunioni di usufrutto necessarie al fine di avere l'allineare della stessa, esattamente in capo a ****omissis**** proprietario per 1/1.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	30	430	12		C2	2	254	Totale 291 mq	734,61 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati sono correttamente indicati nel verbale di pignoramento.

La planimetria catastale riporta alcune discordanze ed imprecisioni, per cui si dovrà provvedere ad effettuare una variazione che riporti lo stato di fatto attuale dell'immobile, anche dal momento che viene ivi raffigurato il vano non ancora regolarizzato indicato come magazzino (in realtà C.T.) e si dovrà preventivamente definire la possibilità della sua conservazione.

All'attualità il bene è censito nel comune di Settimo Torinese (TO) come: " **F. 30 n. 430 sub. 12, categoria C/2, classe 2, 254 m², superficie catastale totale 291 m², rendita catastale Euro 734,61, Via Rubattino n. 4, Piano T.**" correttamente in ditta a : " **1) **omissis** - Proprietà 1000/1000**".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Lo stato conservativo del bene è discreto.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Lo stato conservativo del bene è modesto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si riporta quanto indicato nell'atto di divisione a rogito notaio MINASI Eugenio di Settimo Torinese in data 01/02/2002, repertorio n. 73466/10586 trascritto a Torino 2 in data 26/02/2002 ai nn. 8360/5754: " *I beni si intendono assegnati e rispettivamente ricevuti ed accettati da ognuna delle parti conviventi nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi attualmente trovansi, una alle accessioni,*

pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive. E' compreso in ciascuno dei due lotti il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione, del cortile quale appare puntinato e delimitato in tinta gialla nell'allegata planimetria C di tutte le altre parti che, a norma e per gli fatti dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile sono da ritenersi comuni. Le parti intendono precisare che, attraverso il cortile comune dell'immobile diviso, si accede all'immobile di loro proprietà comune delimitato dalle lettere A-B-C-D-E-F-A nell'allegata planimetria".

La planimetria allegata all'atto sopra citato indica come comune (sempre con il sub. 7 di proprietà di terzi), oltre alla porzione di corte sopra indicata, anche la cancellata di accesso alla corte e i pilastri in muratura che la sostengono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si richiama quanto riportato al punto precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

-Si riporta quanto indicato nell'atto di divisione a rogito notaio MINASI Eugenio di Settimo Torinese in data 01/02/2002, repertorio n. 73466/10586 trascritto a Torino 2 in data 26/02/2002 ai nn. 8360/5754: " *I beni si intendono assegnati e rispettivamente ricevuti ed accettati da ognuna delle parti condividenti nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi attualmente trovansi, una alle accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive. E' compreso in ciascuno dei due lotti il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione, del cortile quale appare puntinato e delimitato in tinta gialla nell'allegata planimetria C di tutte le altre parti che, a norma e per gli fatti dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile sono da ritenersi comuni. Le parti intendono precisare che, attraverso il cortile comune dell'immobile diviso, si accede all'immobile di loro proprietà comune delimitato dalle lettere A-B-C-D-E-F-A nell'allegata planimetria".*

In sostanza la porzione di corte comune (parte del mappale n. 430) è gravata da servitù di passaggio in favore dell'immobile che all'epoca risultava essere il F. 30 n. 226, poi divenuto n. 2011 e successivamente frazionato nei mappali n. 2011 e 2091 del F. 30.

Si fornisce in allegato l'elaborato grafico accluso all'atto notarile, riportante l'individuazione delle parti esclusive, comuni e di detta servitù.

-Si riporta inoltre quanto indicato nel successive atto notarile pubblico di divisione a rogito MINASI Eugenio di Settimo Torinese (TO) Numero di repertorio 86905/14484 del 04/07/2008 trascritto a Torino 2 ai nn.34529/22125 del 15/07/2008 tra ***omissis***e Alfredo, sempre in merito a detta servitù: " *i beni si intendono assegnati e rispettivamente ricevuti ed accettati da ognuna delle parti condividenti nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi attualmente trovansi, una ai diritti, alle azioni, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni e dipendenze inerenti agli immobili oggetto dell'atto che si trascrive. Hanno dichiarato, inoltre, i componenti che sull'appezzamento di terreno assegnato al signor ***omissis***e distinto in catasto al foglio 30 particella 2011 grava servitù di passaggio pedonale e carraio e di eventuali servizi (acqua, metano, energia elettrica, eccetera) a favore dell'appezzamento di terreno assegnato al ***omissis***, e precisamente sulla striscia di terreno della larghezza di metri tre virgola zerozero (mt. 3,00) quale appare delimitata in tinta perimetrale e tratteggiata rossa e individuata con le lettere M-N-O-H-I-P-Q-R-M nella planimetria allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "A". Hanno precisato i componenti che agli immobili oggetto dell'atto che si trascrive si accede attraverso il confinante cortile di proprietà comune dei componenti medesimi come risulta dall'atto di divisione a rogito notaio Minasi in data primo febbraio duemiladue repertorio numero 73446/10586 registrato a Torino 2^a Ufficio delle Entrate il 20 febbraio 2002 al numero 1286 trascritto in data ventisei febbraio duemiladue ai numeri 8360/5754."*

Da quanto riportato emerge nuovamente che la porzione di corte comune (parte del mappale n. 430) è gravata da servitù di passaggio in favore delle attuali particelle n. 2011 e 2091 del F. 30.

-La piccola corte esclusiva pertinenziale del sub. 8, a seguito della edificazione del sub. 11, è ora interclusa ed è raggiungibile solo transitando dalle vicine proprietà (dal sub. 7 oppure dal mappale n. 2011).

-Da quanto è stato possibile verificare i beni non risultano gravati da censo, livello, usi civici. Il trasferimento verrà fatto a corpo e i beni verranno trasferiti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si richiama quanto riportato al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Settimo Torinese è un comune italiano di quasi cinquantamila abitanti che sorge sulla pianura a nord-est di Torino. Fa parte della città metropolitana torinese e confina con Brandizzo, Castiglione Torinese, Gassino Torinese, Leini, Mappano, San Mauro Torinese, San Raffaele Cimena, Torino, Volpiano. Il comune è dotato di vari servizi (stazione ferroviaria, scuole, cinema, negozi, ecc...).

Come innanzi riferito al bene si accede dalla via Rubattino, tramite cancello di accesso metallico con apertura automatizzata, che immette nella corte comune e da questa direttamente all'abitazione.

Il fabbricato in oggetto presenta struttura portante verticale con pilastri e muratura portante intonacata e tinteggiata; i solai sono piani di tipo misto in latero-cemento realizzati con travetti e tavelloni in laterizio. Il tetto è a due falde, realizzato con orditura lignea e soprastante manto di copertura in tegole "portoghesi"; le gronde e i pluviali sono in rame. Le facciate libere dell'edificio sono tinteggiate in colore giallo con zoccolatura in pietra. Il portoncino del vano scala è in pvc di colore verde, gli altri serramenti sono tutti in pvc di colore bianco, con vetrocamera e finitura del tipo "all'inglesina" e sono tutti risalenti ai primi anni 90; quelli sul fronte principale dell'edificio sono dotati di tapparelle, alcuni di zanzariere e quelli sul retro di inferriate metalliche. Le porte interne sono in

legno con vetri. I pavimenti sono in ceramica e si presentano di varia tipologia e foggia, più recenti quelli posati al P.T. rispetto a quelli del piano superiore. Il servizio igienico al P.T. presenta piastrelle in ceramica sia per quanto riguarda il pavimento che per il rivestimento delle pareti ed ha sanitari di tipo comune (doppio lavabo, w.c., bidet e doccia); quello al piano superiore presenta all'incirca le stesse caratteristiche, solo appare più datato e, anziché avere la doccia, è dotato di vasca da bagno.

I locali al P.1° sono raggiungibili con scala interna che ha gradini con rivestimento in granito di colore rosato e mancorrente in legno. Il balcone è realizzato con solaio in c.a. sostenuto da modiglioni in cemento, è pavimentato ed ha ringhiera in ferro.

L'alloggio risulta regolarmente allacciato alla rete comunale idrica e fognaria ed è dotato di impianto elettrico e di impianto idro-sanitario; l'impianto termico è alimentato a gas metano, con termosifoni in ghisa e nel locale soggiorno è presente un camino ad angolo in muratura.

La porzione di corte antistante all'edificio abitativo sopra descritto è quella comune ad altra U.I. e gravata da servitù di passaggio a favore di terzi; risulta completamente pavimentata in battuto di cemento, con marciapiede avente rivestimento in pietra, posto a ridosso delle abitazioni. La parte di cortile retrostante è ad uso esclusivo ed è destinata ad area verde, delimitata da muretto con soprastante rete metallica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'ampia unità immobiliare posta al P.T., un tempo adibita a laboratorio per lavanderia professionale, ora censita come magazzino, è costituita da diversi locali realizzati in epoche diverse. La struttura portante della porzione meno recente è in c.a., con solai piani in putrelle di ferro e cemento e con travi ribassate. La porzione di tetto più datata, quella che fiancheggia la via, è del tipo a padiglione, realizzata con struttura lignea e tegole piane "marsigliesi"; le altre porzioni sono a due falde, hanno struttura in legno e soprastante copertura in lamiera, ad eccezione dell'ultimo locale aggiunto abusivamente (C.T.) che presenta tetto ad una unica pendenza con struttura in ferro e pannelli in lamiera. Le gronde sono per lo più in acciaio. Le murature esterne ed interne sono in mattoni o in blocchi di cemento; quelle nella facciata principale rivolta verso la corte sono intonacate e tinteggiate di colore giallo come le abitazioni. I portoni sono metallici, di varia foggia e tipologia, quasi tutti con apertura a due battenti e con vetri; le tre finestre poste lungo la via sono in legno e vetri, con grate metalliche e persiane in legno.

I locali sono intonacati, con pavimentazioni in vecchie piastrelle in grès di colore rosso e in battuto di cemento nel locale più a est (C.T.).

Il bene è dotato di impianto elettrico con illuminazione al neon e di impianti idrico e termico. La parte di corte retrostante esclusiva è completamente pavimentata in battuto di cemento, ed è delimitata da un muretto basso, addossato ad un alto fabbricato di proprietà di terzi. Su detta corte sono stati realizzati un basso fabbricato e chiusure precarie che andranno demolite e rimosse.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'abitazione risultava, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutato, dal proprio coniuge sig.ra ****omissis****, da una loro figlia, dal genero e dai tre figli di questi ultimi.

Essendo il debitore deceduto in data 14/09/2024 e trattandosi di casa coniugale la scrivente domanda al G.E. la valutazione circa l'eventuale opponibilità del diritto di abitazione in favore della sig.ra ****omissis****.

I locali sono interamente arredati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

L'unità immobiliare risultava, al momento del sopralluogo, utilizzato dall'esecutato e dalla propria famiglia a deposito per oggetti vari, elettrodomestici, vecchi mobili, attrezzature, ecc... oltre che ad autorimessa per il ricovero di veicoli di vario genere.

Essendo il debitore deceduto in data 14/09/2024 e trattandosi di casa coniugale la scrivente domanda al G.E. la valutazione circa l'eventuale opponibilità del diritto di abitazione in favore della sig.ra ****omissis****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La certificazione notarile agli atti riporta i beni e i titoli in base ai quali gli stessi sono giunti in proprietà all'attuale esecutato e precisamente in forza dei seguenti titoli:

1) Atto anteriore al ventennio di provenienza all'esecutato (parte): Denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Torino n. 9 volume 4262, trascritta in data 01/02/1974 ai nn. 5430/4718 in morte di ****omissis**** nato il 20/11/1911 a Settimo Torinese e deceduto in data 17/02/1973; risultavano eredi i due figli sigg. ****omissis**** e ****omissis****(esecutato) ****omissis**** oltre al coniuge sig.ra ****omissis**** titolare dell'usufrutto uxorio per la quota di ½ (correttamente 1/3);

2) Atto anteriore al ventennio di provenienza all'esecutato (parte): Atto di divisione a rogito notaio MINASI Eugenio di Settimo Torinese in data 01/02/2002, repertorio n. 73466/10586 trascritto a Torino 2 in data 26/02/2002 ai nn. 8360/5754; con tale atto il sig. ****omissis**** diveniva proprietario dei beni per la quota di 2/3 e nudo proprietario per la quota di 1/3, mentre usufruttuaria per la quota di 1/3 era la sig.ra ****omissis****.

Nella nota di trascrizione dell'atto viene riportato tra l'altro quanto segue: " ...- Sugli immobili vanta una quota di usufrutto uxorio in ragione di 1/3 la signora ****omissis**** in dipendenza della successione del signor ****omissis**** alla quale vennero chiamati, quali unici eredi, i figli ****omissis****(Denuncia numero 9 volume 4262 del 24.7.1973 Ufficio del Registro di Torino); - al signor ****omissis**** i cespiti pervennero in virtù di successione di ****omissis**** alla quale venne chiamata pure il coniuge superstite Lanza Francesca per l'usufrutto uxorio".

Si precisa che la sig.ra ****omissis**** nata a Torino il 26/01/1916 decedeva in Settimo Torinese in data 07/12/2008 consolidando l'usufrutto alla nuda proprietà e che pertanto, a seguito di ciò, l'esecutato diveniva pieno proprietario per la quota di 1/1.

Si evidenzia inoltre che risulta trascritta accettazione di eredità in data 27/04/23 ai nn. 17795/13513 a favore di ****omissis****, in morte di ****omissis****. Nella nota di trascrizione della stessa al quadro "D" viene riportato quanto segue: " *Si trascrive la presente accettazione di eredità in forza di atto di divisione a rogito Dottor Eugenio MINASI, Notaio in Settimo Torinese (TO) in data 01/02/2002 repertorio numero 73446 trascritto in data 26/02/2002 ai numeri 8360/5754. All'epoca della divisione suddetta, sugli immobili di cui al quadro B vantava una quota di usufrutto uxorio in ragione di 1/3 la signora ****omissis**** nata a Torino il 26.02.1916*".

Il sig. ****omissis**** è deceduto in Settimo Torinese il 14/09/2024.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino2 il 23/06/2022
Reg. gen. 28.365 - Reg. part. 5.285
Quota: Proprietà 1/1
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 20/06/2022
N° repertorio: 4.586
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Torino2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230
Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12
Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386/2022
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Torino2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231
Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12
Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386/2022
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 09/03/2023

Reg. gen. 9812 - Reg. part. 7322

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

Note: Il pignoramento grava esclusivamente sui due beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono compresi nel pignoramento le pertinenze, gli accessori e i frutti degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo all'esecutato, effettuata in data 28/10/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE®
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®
Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino2 il 23/06/2022

Reg. gen. 28.365 - Reg. part. 5.285

Quota: Proprietà 1/1

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 20/06/2022

N° repertorio: 4.586

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230

Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12

Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386/2022

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231

Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12

Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386/2022

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 09/03/2023

Reg. gen. 9812 - Reg. part. 7322

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

Note: Il pignoramento grava esclusivamente sui due beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono compresi nel pignoramento le pertinenze, gli accessori e i frutti degli immobili.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo all'esecutato, effettuata in data 28/10/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

I beni risultano ricadere in area normativa "Aree consolidate" e più precisamente in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato" di cui all'art. 28 N.T.A. del P.R.G.C. vigente nel comune di Settimo Torinese.

Sono ammesse quali destinazione d'uso la residenza, le attività terziarie, l'artigianato di servizio. Tra gli interventi ammessi vi è anche "... l'ampliamento di sagoma pari al 30% della SL esistente, legittimamente edificata secondo gli schemi tipologici sotto riportati. Sono comunque ammessi 50 mq di SL indipendentemente da quella propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione; tale ampliamento comprende anche la massima estensione della superficie coperta sul lotto di intervento. Gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche su fabbricati pertinenziali esistenti se contigui, ad eccezione di quei manufatti destinati ad autorimesse poiché soddisfino i requisiti della L. 122/89. Nel caso di proprietà differenti l'intervento deve essere unitario...".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Si richiama quanto riportato al punto precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Settimo Torinese sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) **Pratica edilizia 5/1978** rilasciata in data 26/01/1978 al ****omissis**** per opere di manutenzione straordinaria, consistenti nella riparazione del tetto pericolante del fabbricato in via Rubattino n. 4.

2) **Autorizzazione Edilizia n. 80/1979** rilasciata in data 16/10/1979 ai ****omissis**** per opere di manutenzione ordinaria consistenti nel rifacimento dell'intonaco della facciata e riparazione del balcone del fabbricato sito in via Rubattino n. 4.

3) **Concessione edilizia in sanatoria (Condono ex L. 47/85) pratica n. 2547/1986 prot. 18487** rilasciata alla ****omissis**** in data 22/06/2010 per : " ... la conservazione delle opere consistenti in: a) cambio di destinazione da ripostiglio a servizi dell'attività artigianale, indicato in planimetria con il numero 6; b) ampliamento del fabbricato di mq 108,21 mediante chiusura della tettoia con destinazione laboratori ufficio a servizio dell'attività artigianale, indicato in planimetria con il numero 1-2-3-4; c) ampliamento del fabbricato di mq 63,01 destinato laboratorio dell'attività a artigianale, indicato in planimetria con il numero 5; sito in via Rubattino n. 4".

Non risulta essere stata richiesta/rilasciata abitabilità/agibilità.

4) **Concessione Edilizia in sanatoria (Condono ex L. 47/85) pratica n. 2548/1986 prot. 18486** rilasciata ****omissis**** in data 22/06/2010 per : "...la conservazione delle opere consistenti: a) realizzazione del wc e del balcone, indicati in planimetria con i numeri 7-8; b) ampliamento del fabbricato al P.T. per mezzo di una scala di collegamento tra il P.T. e il P.1 indicato in planimetria con il numero 9; c) cambio di destinazione locale stalla al P.T. in residenziale, indicato in planimetria con il numero 10; d) cambio di destinazione del locale posto al P.1. in residenziale, indicato in planimetria con il numero 11; e) cambio di destinazione del locale P.T. in residenziale, indicato in planimetria con il numero 12; sito in via Rubattino n. 4".

Non risulta essere stata richiesta/rilasciata abitabilità/agibilità.

5) **Concessione Edilizia in sanatoria (Condono ex L. 47/85) pratica n. 3289/1986 prot. 30857** rilasciata ****omissis**** in data 22/06/2010 per realizzazione servizio igienico e più precisamente per: " la conservazione delle opere consistenti nella realizzazione di un locale al P.T. usato come WC a

servizio della residenza indicato in planimetria con il numero 13 sito in via Rubattino n. 4”.

Non risulta essere stata richiesta/rilasciata abitabilità/agibilità.

Per quanto concerne le concessioni in sanatoria si precisa che alcuni degli interventi sopra citati riguardano porzioni di altre U.I. ora di proprietà di terzi. Si riportano le condizioni indicate nei titoli abilitativi: *“Condizioni generali 1. Il rilascio del permesso non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc..., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il titolare del permesso non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti. 2. E’ fatto obbligo di richiedere per iscritto il certificato di agibilità, se dovuto, ai sensi dell’art. 24 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. 3. Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi”*.

6) **Concessione Edilizia pratica n. 05527/1989** rilasciata in data 28/01/1989 a ****omissis**** e ****omissis**** per cambio di destinazione d'uso e precisamente per “trasformazione in vano abitabile di un locale ad uso box” nel fabbricato in via Rubattino n. 4; è presente inizio lavori del 20/11/1990 e non è stata reperita la dichiarazione di fine lavori né risulta essere stata rilasciata abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente nei beni in oggetto, sono emerse alcune difformità e abusi edilizi rispetto a quanto indicato negli elaborati comunali reperiti, in particolare con riferimento agli elaborati grafici forniti con l’integrazione alla pratica di condono edilizio e a quella del 1989.

Bene 1

Per quanto riguarda l'alloggio si evidenzia che vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure interne dei vani e generali, nelle altezze, negli spessori delle murature, nelle aperture, ecc... Inoltre per quanto riguarda il P.T. la camera posta a ovest è stata adibita a cucina ed è stata chiusa la porta interna di collegamento alla cucina della U.I. adiacente; nella camera posta a est (ex box auto) l'ampia apertura presenta una diversa collocazione rispetto al progetto del 1989, il tramezzo delimitante l'antibagno è stato traslato rispetto al progetto, riducendo il servizio igienico che è rimasto comunque di dimensioni adeguate. Attualmente il locale antibagno viene utilizzato come un piccolo studiolo ed è privo di porta, entrambe tali situazioni non sono consentite. Per quanto riguarda il P.1° è stato demolito il piccolo ripostiglio (catastalmente indicato come wc) ed il tramezzo che delimitava in precedenza la camera posta ad ovest al fine di creare un unico locale di maggiori dimensioni. Si precisa che in detto locale è presente una porta di collegamento con l'U.I. adiacente (attualmente di proprietà della figlia dell'esecutato), che dovrà essere definitivamente chiusa.

Si specifica che su una piccola porzione di terreno posta ad est, della larghezza di circa 100 cm, che configurava una porzione di corte esclusiva del subalterno n. 8 in trattazione, è stata edificata una porzione di U.I. individuata catastalmente al C.F. con il F. 30 n. 430 sub.11, unita di fatto ad altra porzione di U.I. e precisamente al F. 30 n. 2011 sub. 2; entrambe queste ultime sono di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

Bene 2

Per quanto riguarda il magazzino al P.T. antistante all'abitazione, occorre precisare che al tempo della richiesta di condono edilizio l'U.I. era adibita a laboratorio (lavanderia professionale) costituita da distinti locali, cui in epoca più recente se ne è aggiunto uno ulteriore (abusivo) di cui si dirà meglio in seguito. Si evidenzia che vi sono in via generale, alcune discordanze nella raffigurazione del bene, nelle misure dei vani, negli spessori delle murature, nelle aperture, nelle altezze, ecc... In particolare poi si osserva che sono state demolite le murature interne che separavano i primi tre distinti locali, partendo da ovest, al fine di realizzarne uno unico di maggiori dimensioni. All'interno di una porzione dell'area così ricavata, posta ad ovest, è stato realizzato, tramite tramezzature, un ulteriore vano con accesso esclusivamente dalla corte, trasformando la finestra esistente volta verso la corte in porta. E' stata anche creata una ulteriore porta verso la corte, nella sporgenza presente in quello che era originariamente il secondo locale. E' stato realizzato un collegamento interno con l'ulteriore vano, trasformando anche in questo caso una finestra in porta ed è stato demolito il locale C.T. che era ricavato al suo interno. Dal momento che, come già riferito, è stato creato abusivamente un ulteriore locale in ampliamento realizzato a ridosso della muratura preesistente sul lato est, sono state

tamponate le ampie aperture che erano presenti su di essa.

Il nuovo locale, con destinazione a centrale termica, ormai in disuso in quanto inerente alla attività di lavanderia da tempo non più in essere, si presume sia stato costruito tra l'anno 1986, epoca di richiesta del condono nel quale non era ancora raffigurato, e l'anno 2006, data in cui viene rappresentato per la prima volta nella scheda catastale. In riferimento a detta planimetria si evidenziano alcune difformità operate successivamente quali la tramezzatura all'interno del locale e la chiusura dall'interno di due finestre.

Sempre con riguardo a tale ultimo ampliamento si specifica che la moglie dell'esecutato riferisce essere stata presentata una pratica di condono edilizio, mai definita per molteplici problematiche riguardanti a suo dire anche altri fabbricati facenti parte della stessa istanza di sanatoria, ma di ciò il comune non ha fornito alcuna copia alla scrivente.

Si precisa ancora che per quanto riguarda l'intero bene non risulta essere stata presentata la necessaria pratica edilizia inerente al cambio d'uso da laboratorio a magazzino.

Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti realizzati abusivamente nella corte esclusiva retrostante, quali un basso fabbricato in muratura, tutta la chiusura posticcia presente sul lato sud realizzata con esile struttura metallica e plexiglass e tetto in legno e lamiera, la tettoia retrostante alla C.T.. Queste costruzioni andranno rimosse in quanto non rispettano le distanze dai confini, per i materiali non consoni, per normativa PRG. Si pone in evidenza che vi è inoltre una piccola striscia di terreno a est, della larghezza di circa 50 cm, che configura una porzione di corte esclusiva, raffigurata nella planimetria catastale, che dovrà essere oggetto di puntuale verifica circa la perfetta individuazione del confine, anche dal momento che in prossimità è stata edificata una tettoia (poggiata su pilastri metallici costituiti da putrelle) non oggetto della presente esecuzione, che potrebbe non essere stata posta perfettamente a confine.

Si evidenzia a proposito di tutto quanto sopra riportato e in via generale che per la perfetta individuazione delle eventuali tolleranze/difformità dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica di ogni bene compiendo tutte le verifiche, sovrapposizioni tra gli elaborati grafici dei vari progetti, computi e valutazioni del caso. Le opere difformi di minore entità (es. opere interne) sono sanabili mediante la procedura prevista ai sensi dell'art. 36-bis T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., con apposita pratica da presentarsi a cura dell'aggiudicatario, previa verifica delle tolleranze di legge ai sensi dell'art. 34-bis e del D.G.R. n. 2-4519 del 2022, e ciò vale per entrambi i beni. Anche la regolarizzazione del cambio d'uso da laboratorio a magazzino/deposito risulta possibile.

Si segnala inoltre che ad es. la demolizione delle murature interne che è stata operata nel deposito/magazzino potrebbe comportare anche una sanatoria di tipo strutturale.

Altre opere quali ad esempio l'ampliamento del magazzino (C.T.) non configurano una difformità essendo state realizzate senza titolo abilitativo, ma un abuso edilizio vero e proprio, e non parrebbero sanabili mediante l'ordinaria procedura prevista ai sensi dell'art. 36 T.U. edilizia D.P.R. 380/2001 s.m.i., principalmente poiché non è stata rispettata la distanza dal confine. Se venisse confermata dall'ente preposto (il comune) l'insanabilità dell'opera, ciò comporterebbe la demolizione delle opere abusive, il tutto fatto salvo l'eventuale esistenza e la possibile definizione di pratica di condono edilizio che dovranno essere puntualmente accertate.

Si ribadisce nuovamente che il basso fabbricato, la chiusura posticcia, la tettoia, posti nella porzione di corte a sud e realizzati abusivamente, andranno rimossi.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Sarà anche necessario un accurato rilievo topografico che consenta di definire con esattezza le posizioni dei fabbricati e dei confini, individuando la collocazione precisa dei vari fabbricati e manufatti esistenti. Considerata la difficoltà dovuta alle molteplici tipologie di difformità/abusi riscontrati, la recentissima introduzione della L. 105/2024 che richiede notevoli ed ulteriori approfondimenti, l'elevato margine di incertezza per la definizione del caso in esame che inoltre

parrebbe poter coinvolgere anche proprietà altrui, si ipotizza una riduzione pari al 12% del valore dei beni stimati, che possa grossomodo tenere conto di tutto ciò.

Dal momento poi che la situazione catastale non risulta perfettamente coincidente con quella reale, si ipotizza per tali regolarizzazioni una spesa pari a € 2.000.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore dei beni e gli importi sopra riportati sono stati scomputati dal valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si richiama quanto riportato al punto precedente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Essendoci parti comuni potrebbero esserci oneri condominiali, derivanti dalle eventuali spese comuni da ripartire.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Essendoci parti comuni potrebbero esserci oneri condominiali, derivanti dalle eventuali spese comuni da ripartire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTO UNICO

La scrivente ritiene di costituire un LOTTO UNICO trattandosi di abitazione con pertinenza.

Il LOTTO UNICO verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche con riferimento alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive sino ad oggi praticate. L'esistenza di

eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità riscontrabili nei beni trasferiti, oneri di qualsiasi genere (ad esempio, urbanistici, di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ecc...) anche occulti o non evidenziati in relazione, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, dal momento che di tutto questo si è tenuto conto nella valutazione del bene stesso, operando le varie decurtazioni. Le indicazioni dei costi economici esposte sono state formulate in termini orientativi e previsionali, con indirizzo prudenziale finalizzato ad un quadro utile di massima. Quanto indicato potrà essere soggetto a possibili modificazioni; le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale. La parte offerente sarà tenuta a verificare preventivamente, a propria cura e spese, i beni sotto ogni aspetto.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4**

Alloggio distribuito su due piani collegati da scala interna, comprendente al piano terreno cucina, soggiorno, bagno e antibagno; al piano primo due camere, corridoio, servizio igienico e balcone aggettante verso il cortile comune. E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante destinata a verde, di superficie minima. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune, di tipo metallico e dotato di apertura automatizzata scorrevole. Si accede così alla porzione di corte comune (quella centrale del mappale n. 430), e da questa all'abitazione in oggetto che di fatto è costituita da una porzione di vecchio edificio ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto con altezze esigue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 8, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 148.500,00

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4**

L'ampio edificio un tempo era utilizzato quale laboratorio per lavanderia professionale, mentre oggi è adibito a deposito per oggetti vari, elettrodomestici, vecchi mobili, attrezzature ecc... oltre che ad autorimessa per il ricovero di veicoli di vario genere. Il bene risulta elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati ed è compost al piano terreno da: tre vani, oltre a locale C.T. (quest'ultimo realizzato abusivamente). E' compresa nel bene anche una corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante di forma stretta ed allungata oltre ad una piccola striscia ad est. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune che immette nella porzione di corte comune, e da questa tramite i vari accessi, al bene in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 12, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 102.000,00

STIMA

La determinazione del valore unitario di riferimento ha comportato diverse ricerche e considerazioni. E' stata condotta attenta indagine di mercato per ricerca di beni comparabili, nonché indagini presso Agenzie immobiliari della zona, contattando direttamente professionisti e costruttori operanti nel settore ed in zona, analizzando i valori riportati sulle riviste specializzate che riportano valori riferiti a trasferimenti effettivamente avvenuti ed i dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI) e del Borsino Immobiliare.

VALORI OMI e BORSINO IMMOBILIARE

I valori OMI, riferiti al primo semestre 2024, attribuiscono alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, in Settimo Torinese, un valore oscillante tra €/mq 800 e 1200, mentre il Borsino Immobiliare attribuisce alle abitazioni in stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 1061 e 1499, per i magazzini tra €/mq 215 e 383.

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO

ABITAZIONE

Sono stati reperiti diversi beni comparabili per individuare il livello del prezzo di mercato che viene descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9). Con tale finalità è stato individuato in particolare per quanto riguarda il fabbricato abitativo un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA CASTIGLIONE 00074, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 1108 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 47,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2020 al prezzo di 71.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA CASTIGLIONE 000035, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 673 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 63,74 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 01/2023 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA T. TASSO 00008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 409 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 71,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2024 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA CASTIGLIONE 00066, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 928 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 88,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 98.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA PESCHIERA 000006, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 769 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 102,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2021 al prezzo di 89.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA GOITO 000029, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 1421 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 207.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA GOITO 00020, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 1642 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 178,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO "Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
Data DAT	12/2022	11/2020	01/2023	05/2024	06/2020	12/2021	05/2023
Prezzo PRZ (€)	45.000,00	71.000,00	65.000,00	90.000,00	98.000,00	89.000,00	207.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	47,00	63,74	71,35	88,70	102,10	76,75	178,30

pMED (€/mq)	957,45	1.113,90	911,00	1.014,66	959,84	1.159,61	1.160,96
-------------	--------	----------	--------	----------	--------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 1039,63$$

Arrotondabile ad € 1050,00

RICERCA BENI COMPARABILI PER DETERMINAZIONE PREZZO DI MERCATO MAGAZZINO

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 20.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA GRIBAUDIA 000023, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 45 mapp. 18 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 21.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA LAZZARO SPALLANZANI 00010, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 45 mapp. 55 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 112,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 54.210,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA ARDUINO D' IVREA 000018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 30 mapp. 594 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 100,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 18.611,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA G. PARINI 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 545 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 82,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA SUPERGA 000028, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 31 mapp. 2046 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 261,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 26.660,00 €, ubicato nel comune di Settimo Torinese (TO), VIA GIACOMO MATTEOTTI 000003, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 269 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 51,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998)

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
<i>Data DAT</i>	03/2020	12/2022	04/2021	06/2024	03/2019	03/2022
	0	2	1	4	9	2
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	20.000,00	21.000,00	54.210,00	18.611,00	110.000,00	26.660,00
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	116,60	112,20	100,15	82,50	261,80	51,70

<i>pMED (€/mq)</i>	171,53	187,17	541,29	225,59	420,17	515,67
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 343,57$$

Arrotondabile ad € 350,00

La scrivente in virtù delle indagini svolte, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche, constatati i prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, raffrontati con quelli di altri beni trasferiti recentemente e reperiti dalle indagini sopra citate, fatte le dovute proporzioni, tenuti presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso, viste le caratteristiche dei beni in questione e la loro tipologia edilizia, la superficie, la vetustà, lo stato di manutenzione di ognuno di essi, la presenza della corte esclusiva e della corte comune, l'incidenza delle parti comuni e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire ai beni in esame i seguenti valori: €/mq 1.050,00 per l'abitazione, €/mq 350,00 per il magazzino. Ai valori di stima ottenuti vengono apportati sinteticamente gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e

necessari per giungere al più probabile valore di mercato dei beni.

QUADRO RIEPILOGATIVO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	141,45 mq	1.050,00 €/mq	€ 148.522,50	100,00%	€ 148.500,00
Bene N° 2 - Magazzino Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4	291,00 mq	350,00 €/mq	€ 101.850,00	100,00%	€ 102.000,00
Valore di stima:					€ 250.500,00

Valore di stima: € 250.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12,00	%
regolarizzazioni catastali	2000,00	€
Altro - parti comuni, servitù	5,00	€

Valore finale di stima: € 218.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Essendo il debitore deceduto a Settimo Torinese in data 14/09/2024 e trattandosi di casa coniugale la scrivente domanda al G.E. la valutazione circa l'eventuale opponibilità del diritto di abitazione in favore del coniuge sig.ra ****omissis****.

BENE 1

Si specifica che su una piccola porzione di terreno posta ad est, della larghezza di circa 100 cm, che configurava una porzione di corte esclusiva del subalterno n. 8 in trattazione, è stata edificata una porzione di U.I. individuata catastalmente al C.F. con il F. 30 n. 430 sub.11, unita di fatto ad altra porzione di U.I. e precisamente al F. 30 n. 2011 sub. 2; entrambe queste ultime sono di proprietà dell'esecutato e non sono state fatte oggetto di pignoramento.

Si porta all'attenzione il fatto che l'elaborato planimetrico e l'accatastamento del sub. 11 risalgono all'anno 2006, e nonostante la planimetria catastale del sub. 8 non sia stata aggiornata e riporti pertanto ancora come area pertinenziale la piccola porzione di fatto occupata dal sub. 11, si ritiene sia

da considerarsi esclusa dalla presente procedura, non solo perché non è stato espressamente pignorato il sub. 11, ma anche dal momento che le ipoteche sono degli anni 2022 e 2023 e il pignoramento è dell'anno 2023, quindi tutti atti successivi allo stato di fatto e alla variazione catastale operata in epoca antecedente ad essi. Il tutto fatta salva ogni diversa valutazione dell'Ill.mo G.E..

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Settimo Rottaro, li 29/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

geom. Paola Franca Olmo

Elenco allegati:

- 1) Estratto di mappa comune di Settimo Torinese F. 30 n. 430
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Planimetria catastale abitazione Settimo Torinese F. 30 n. 430 sub. 8
- 4) Planimetria catastale magazzino Settimo Torinese F. 30 n. 430 sub.12
- 5) Visure catastali C.F.
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Estratto per riassunto atto di matrimonio
- 8) Titolo di provenienza all'esecutato - anno 1974
- 9) Titolo di provenienza all'esecutato e nota di trascrizione - anno 2002
- 10) Planimetria allegata ad atto del 2002
- 11) Nota di trascrizione per atto di divisione con servitù - anno 2008
- 12) Nota di trascrizione per accettazione di eredità - anno 2023
- 13) Visure ipotecarie di aggiornamento in capo all'esecutato
- 14) Ricevuta di invio alle parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4
Alloggio distribuito su due piani collegati da scala interna, comprendente al piano terreno cucina, soggiorno, bagno e antibagno; al piano primo due camere, corridoio, servizio igienico e balcone aggettante verso il cortile comune. E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante destinata a verde, di superficie minima. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune, di tipo metallico e dotato di apertura automatizzata scorrevole. Si accede così alla porzione di corte comune (quella centrale del mappale n. 430), e da questa all'abitazione in oggetto che di fatto è costituita da una porzione di vecchio edificio ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto con altezze esigue. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni risultano ricadere in area normativa "Aree consolidate" e più precisamente in "Ambito residenziale - Tessuto consolidato" di cui all'art. 28 N.T.A. del P.R.G.C. vigente nel comune di Settimo Torinese. Sono ammesse quali destinazione d'uso la residenza, le attività terziarie, l'artigianato di servizio. Tra gli interventi ammessi vi è anche "... l'ampliamento di sagoma pari al 30% della SL esistente, legittimamente edificata secondo gli schemi tipologici sotto riportati. Sono comunque ammessi 50 mq di SL indipendentemente da quella propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione; tale ampliamento comprende anche la massima estensione della superficie coperta sul lotto di intervento. Gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche su fabbricati pertinenziali esistenti se contigui, ad eccezione di quei manufatti destinati ad autorimesse poiché soddisfino i requisiti della L. 122/89. Nel caso di proprietà differenti l'intervento deve essere unitario...".
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4
Ampio edificio un tempo utilizzato quale laboratorio per lavanderia professionale ed oggi adibito a deposito per oggetti vari, elettrodomestici, vecchi mobili e quant'altro e per ricovero di autovetture, motorini ecc... Il bene risulta elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati e composto al piano terreno da: tre vani, oltre a locale C.T.(quest'ultimo realizzato abusivamente). E' compresa nel bene anche una corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante di forma stretta ed allungata con una piccola striscia ad est. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune che immette nella porzione di corte comune, e da questa tramite i vari accessi, al bene in oggetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 12, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si richiama quanto riportato al punto precedente.

Prezzo base d'asta: € 218.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 218.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	141,45 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è discreto.		
Descrizione:	Alloggio distribuito su due piani collegati da scala interna, comprendente al piano terreno cucina, soggiorno, bagno e antibagno; al piano primo due camere, corridoio, servizio igienico e balcone aggettante verso il cortile comune. E' compresa nel bene anche una piccola corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante destinata a verde, di superficie minima. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune, di tipo metallico e dotato di apertura automatizzata scorrevole. Si accede così alla porzione di corte comune (quella centrale del mappale n. 430), e da questa all'abitazione in oggetto che di fatto è costituita da una porzione di vecchio edificio ad uso residenziale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto con altezze esigue.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - via Rubattino n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 430, Sub. 12, Categoria C2	Superficie	291,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è modesto.		
Descrizione:	Ampio edificio un tempo utilizzato quale laboratorio per lavanderia professionale ed oggi adibito a deposito per oggetti vari, elettrodomestici, vecchi mobili e quant'altro e per ricovero di autovetture, motorini ecc... Il bene risulta elevato ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati e composto al piano terreno da: tre vani, oltre a locale C.T.(quest'ultimo realizzato abusivamente). E' compresa nel bene anche una corte esclusiva pertinenziale, di fatto costituita da un'area retrostante di forma stretta ed allungata con una piccola striscia ad est. Si giunge al bene direttamente dalla via Rubattino, transitando dal cancello carraio comune che immette nella porzione di corte comune, e da questa tramite i vari accessi, al bene in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino2 il 23/06/2022
Reg. gen. 28.365 - Reg. part. 5.285
Quota: Proprietà 1/1
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 20/06/2022
N° repertorio: 4.586
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Torino2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230
Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12
Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386/2022
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritta a Torino2 il 02/03/2023
Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231
Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12
Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8
omissis
A favore di **OMISSIS**
omissis
omissis
Rogante: Tribunale di Ivrea
Data: 15/02/2023
N° repertorio: 1386/2022
Note: Grava altresì su altri immobili sia **omissis**, sia di proprietà di altri soggetti

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 09/03/2023

Reg. gen. 9812 - Reg. part. 7322

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

Note: Il pignoramento grava esclusivamente sui due beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono compresi nel pignoramento le pertinenze, gli accessori e i frutti degli immobili.

- **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo all'esecutato, effettuata in data 28/10/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SETTIMO TORINESE (TO) - VIA RUBATTINO N. 4

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino2 il 23/06/2022

Reg. gen. 28.365 - Reg. part. 5.285

Quota: Proprietà 1/1

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 20/06/2022

N° repertorio: 4.586

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8643 - Reg. part. 1230

Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12

Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386/2022

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino2 il 02/03/2023

Reg. gen. 8644 - Reg. part. 1231

Quota: Proprietà 1/1 per il F. 30 n. 430 sub.12

Quota: Nuda proprietà 1/3 e proprietà 2/3 per il F. 30 n. 430 sub. 8

****omissis****

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

****omissis****

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 15/02/2023

N° repertorio: 1386/2022

Note: Grava altresì su altri immobili sia ****omissis****, sia di proprietà di altri soggetti

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino2 il 09/03/2023

Reg. gen. 9812 - Reg. part. 7322

Quota: Proprietà 1/1

A favore di ****OMISSIS****

****omissis****

Note: Il pignoramento grava esclusivamente sui due beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono compresi nel pignoramento le pertinenze, gli accessori e i frutti degli immobili.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione delle ipoteche giudiziali andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note e la presentazione all'Agenzia delle Entrate.

La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo all'esecutato, effettuata in data 28/10/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.